

Bauplatzvergabekriterien der Gemeinde Obersulm für das Flst. 1718/3 in Willsbach

1. Präambel

Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Die rechtlichen Entwicklungen bei der Vergabe von Wohnbauplätzen in den letzten Jahren und auch die hohe Anzahl an Interessenten für bebaubare Grundstücke machen diese Anleitung zur Vergabe eines Baugrundstückes in der Gemeinde Obersulm für ein Eigenheim nötig.

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) (Urteil vom 08-05-2013, C-197/11; C-203/11) hat im Jahre 2013 die klassische Vergabe nach dem sogenannten „Einheimischenmodell“ als rechtswidrig erklärt. Gegen die Bundesrepublik Deutschland wurde zudem ein Vertragsverletzungsverfahren erlassen, da die seitherige oftmals praktizierte Vergabeart gegen das geltende EU-Recht verstoßen habe. Als Lösung wurden im Jahr 2017 die sogenannten „EU-Kautelen“ zwischen der EU-Kommission, der Bayerischen Staatsregierung und dem Bundesumweltministerium erlassen. Diese gilt vor allem für die vergünstigte Überlassung von Baugrundstücken.

Der Bauplatz Flst. 1718/3 in Willsbach wird zum vollen Wert an einen privaten Bewerber vergeben. Die Vergabe des Bauplatzes orientiert sich dennoch entsprechend an den „Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells“. Grundrechte, u.a. das Grundrecht auf Freizügigkeit werden dabei berücksichtigt.

Die dazu erlassenen Kriterien haben das Ziel, die Sozialstruktur der Gemeinde Obersulm zu stärken und der Überalterung entgegenzuwirken. Dazu werden junge Familien beim Grunderwerb unterstützt. Ebenfalls Bewerber bzw. Angehörige der Bewerber mit Behinderung oder Pflegegrad. Um entsprechend den Vorgaben eine gerechte und nachvollziehbare Vergabe im Sinne der EU-Kautelen sicherzustellen, erfolgt diese nach den folgenden Kriterien:

- Bedürftigkeit der Antragsteller nach sozialen Kriterien.
- Bezug des Bewerbers zur Gemeinde Obersulm.

2. Vergabeverfahren

Der Bauplatz Flst. 1718/3 in Willsbach wird nach dem Beschluss des Gemeinderats vom 25.02.2025 zum Kaufpreis von 500 €/m² vergeben. Die Vergaberichtlinie ist mit Datum der Bekanntgabe gültig.

- 2.1 Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderates am 25.02.2025 werden die Bauplatzvergabekriterien auf der Homepage der Gemeinde Obersulm und im Amtsblatt in der Ausgabe am 06.03.2025 öffentlich bekanntgemacht.
- 2.2 Bis zum Ausschreibungsbeginn können sich Interessierte in der Interessentenliste bei der Gemeindeverwaltung bei ihrem Ansprechpartner (siehe 2.6) eintragen lassen.
- 2.3 Alle Bewerber können sich durch Ausfüllen des dafür vorgesehenen Formulars bis zum 04.04.2025 bewerben. Das Bewerbungsformular kann direkt von der Gemeindehomepage heruntergeladen oder beim Ansprechpartner der Gemeinde Obersulm (siehe 2.6) angefordert werden. Der Eingang der Bewerbung wird von der Gemeindeverwaltung in Textform bestätigt. Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.
- 2.4 Nach Ablauf des 04.04.2025 wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet.
- 2.5 Das Ergebnis der Vergabe gemäß der festgestellten Punkteverteilung der wertbaren Bewerbungen, wird in Form einer absteigenden Reihenfolge dem Gemeinderat zum Beschluss über die

Bauplatzvergabe an den jeweils besten Bewerber vorgelegt. Dieser berät und beschließt in dieser nicht-öffentlichen Sitzung die Verteilung des Bauplatzes. Sollten mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl erreicht haben, entscheidet das Los.

- 2.6 Über den Beschluss und die Vergabe durch den Gemeinderat wird der Bewerber in Textform informiert. Anschließend hat der Bewerber Zeit, sich innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Information verbindlich, schriftlich oder in Textform, zu erklären, ob er den vom Gemeinderat zugewiesenen Bauplatz erwerben möchte. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Gemeinde kann den zuvor einer Bewerbung zugewiesenen Bauplatz einen anderen nachrückenden Bewerber wiederholt durch das ab Punkt 2.4 beschriebene Verfahren vergeben und veräußern. Anschließend vereinbart die Gemeinde mit dem Bewerber, dem ein Bauplatz zugewiesen wurde, einen Notartermin zur Unterzeichnung des Grundstückkaufvertrages und gleichzeitiger Auflassung der Grundstücksveräußerung.
- 2.7 Es besteht kein Recht auf die Zuteilung des Bauplatzes. Die Bewerber erkennen diese Vergaberichtlinie der Gemeinde Obersulm vom 25.02.2025 mit ihrer Unterschrift an.
- 2.8 Sollten Sie Fragen zur Vergaberichtlinie oder zum Vergabeverfahren haben, können Sie sich gerne wenden an:

Bürgermeisteramt Obersulm
Ansprechpartner: Alexander Bartelmann
E-Mail: alexander.bartelmann@obersulm.de
Tel.: 07130/28-125
Fax.: 07130/28-129

3. Vergabekriterien

Bei der Vergabe richtet sich die Gemeinde Obersulm an die „Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells“ vom Februar 2019, als auch an die geltenden Leitlinien des Gemeindetages Baden-Württemberg vom Oktober 2019. Bei der Überlassung eines Bauplatzes zum vollen Wert ist die Anwendung von gemeindespezifischen Gemeindekriterien in Anlehnung an die EU-Kautelen aus dem Jahre 2017 grundsätzlich freiwillig und dient der Transparenz. Die Gemeinde handelt privatrechtlich (§ 92 GemO). Es herrscht der Grundsatz der Vertragsfreiheit und der Abschluss eines Grundstückskaufvertrages stellt ein fiskalisches Rechtsgeschäft dar.

Es ist jedoch zu beachten, dass die Vorschriften des GWB in verschiedenen Konstellationen (§ 18 Abs. 1 GWB) bei willkürlicher und diskriminierender Vergabe einschlägig sein können. Ein transparentes Verfahren erhöht dabei die Rechtsicherheit.

Um die Vergabe eines Bauplatzes in einer angespannten Marktlage transparent und nachvollziehbar, diskriminierungsfrei sowie juristisch möglichst wenig angreifbar zu gestalten, lehnt die Gemeinde Obersulm ihre Kriterien an die EU-Kautelen aus dem Jahre 2017 an.

Da der Bauplatz zum vollen Verkehrswert vergeben werden, kann bei den Bauplatzvergaberichtlinien als Voraussetzung für die Bewerbung auf die Einhaltung von Vermögens- und Einkommensobergrenzen verzichtet werden.

Eine Grundvoraussetzung ist, dass mindestens 50 % der Punkte nach sozialen Kriterien vergeben werden müssen. Es ist demnach nicht möglich, für Ortsbezugskriterien mehr als 50 % der Punkte zu erheben.

Mit dem Bewerbungsformular sind vorerst nur die explizit genannten Nachweise beizulegen. Bewerber, die aufgrund der erreichten Bewertung für die Zuteilung in Frage kommen, müssen zu einem späteren Zeitpunkt im Vergabeverfahren ggf. weitere Nachweise vorlegen. Die betroffenen Personen werden hierzu gesondert aufgefordert.

4. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

Vorbemerkungen:

- Grundsätzlich ausgeschlossen vom Vergabeverfahren sind Bewerber, die ein überbaubares Grundstück in der Gemeinde Obersulm besitzen.
- Ein oder zwei volljährige und geschäftsfähige Personen im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches können Antragsteller sein.
- Bei zwei Antragstellern werden getrennt die Punktzahlen ermittelt. Der Antragsteller mit der höheren Punktzahl wird in das Verfahren aufgenommen.
- Eine Person darf -auch zusammen mit einer anderen Person- nur einen Antrag stellen.
- Die Antragsteller dürfen ausschließlich Personen sein, die in das geplante Bauvorhaben einzuziehen werden (Eigennutzung). Soll das Gebäude aus mehreren Wohneinheiten bestehen, beispielsweise ein Wohngebäude mit Einliegerwohnung, muss mindestens die Hauptwohnung mit Erstwohnsitz von den Erwerbern bewohnt werden.
- Die Bewerber müssen bei Zuteilung des Bauplatzes die Vertragspartner bzw. die Erwerber des Kaufvertrages sein.
- Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.
- Bauplatzbewerber, deren Bewerbung falsche oder unvollständige Angaben enthalten, werden sofort von der Vergabe ausgeschlossen oder nach der Vergabeentscheidung zur Rückabwicklung führen. Dies wird bei der Einreichung der Bewerbungsunterlagen mit der Unterschrift bestätigt. Zudem muss die Richtigkeit und Vollständigkeit der schriftlich gemachten Angaben im Vergabeverfahren mit Abschluss des Kaufvertrages erneut bestätigt werden. Die Gemeinde Obersulm behält sich bei unwahren Angaben vor, die Abgabe einer Eidesstattlichen Versicherung zu verlangen, strafrechtliche Schritte einzuleiten und neben den vertraglich vereinbarten Ansprüchen auch Schadensersatzansprüche geltend zu machen.
- Bauträger, Firmen, die Gebäude für Dritte erstellen, Makler und dergleichen sind von der Vergabe ausgeschlossen.

Nr.	Kriterium	Punktezahl
1.	Soziale Kriterien	
1.1	Anzahl der im Haushalt lebenden Kinder bis zum 18. Lebensjahr	
	Pro Kind 5 Punkte	Max. 15
1.2	Alter der im Haushalt gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder	
	Je Kind < 6 Jahre	8
	Je Kind zwischen 6-10 Jahre	6
	Je Kind zwischen 11-18 Jahre	3
		Max. 20
1.3	Kein Wohneigentum vorhanden	5
1.4	Behinderung oder Pflegegrad eines Antragstellers oder einer im Haushalt lebenden Person	
	Je Person mit Grad der Behinderung ab 80 %	5
	Je Person mit Pflegegrad 4 bis 5	5
		Max. 10
	Soziale Kriterien	Max. 50
2.	Ortsbezugskriterien	
2.1	Aktuelle oder ehemalige Obersulmer Einwohner, pro Jahr 5 Punkte	Max. 30
2.2	Aktuelle Erwerbstätigkeit in der Gemeinde Obersulm	10
2.3	Je Ehrenamtliche Tätigkeit in der Gemeinde Obersulm	5
		Max. 10
	Ortsbezugskriterien	Max. 50
	Erreichbare Punktzahl	Max. 100

Erläuterungen zur Punktevergabe:

1.1 + 1.2 Die Gemeinde Obersulm möchte bei der Vergabe des Bauplatzes Familien unterstützen und berücksichtigt deshalb die Anzahl der vorhandenen Kinder. Berücksichtigt werden können nur Kinder, die im eigenen Haushalt bis zum 18. Lebensjahr leben. Eine Differenzierung nach Lebensalter ergibt sich aus der regelmäßig höheren Bedürftigkeit jüngerer Kinder, die noch für einen längeren Zeitraum im Haushalt leben. Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet (dem Bewerbungsformular ist ein entsprechender Nachweis beizufügen). Pflegekinder, welche dauerhaft im Haushalt aufgenommen wurden, werden gemeinsamen Kindern gleichgestellt.

1.3 Die Gemeinde Obersulm möchte Bewerber unterstützen, die bisher kein Wohneigentum in Form eines Wohnhauses oder einer Eigentumswohnung in deren Vermögen aufweisen können. Als Nachweis dazu ist ein aktueller Mietvertrag beizulegen.

1.4 Schwerbehinderung bzw. Pflegebedürftigkeit der Bewerber bzw. eines im Haushalt lebenden Angehörigen (Kind/Elternteil). Dem Bewerbungsformular ist eine Bescheinigung der Pflegeversicherung anzuhängen.

2.1 Die Interessenten mit einem aktuellen oder ehemaligen Hauptwohnsitz in Obersulm sollen bevorzugt behandelt werden. Dabei wird unterschieden, wie lange dies der Fall ist. Dabei werden höchstens 5 Jahre berücksichtigt. Mehrere Zeiträume werden addiert.

2.2 Unterstützt werden Bewerber, die in der Gemeinde Obersulm einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung (auch Teilzeit) nachgehen (z.B.: Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbständige oder Arbeitgeber). Bei Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden muss ein Gewerbe mit einem Einkommen, vergleichbar mit einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung angemeldet sein. Der Sitz oder die Betriebsstätte müssen in der Gemeinde liegen. Dem Bewerbungsformular ist ein entsprechender Nachweis beizufügen.

2.3 Bevorzugt behandelt werden Bewerber, die in der Gemeinde Obersulm als Mitglied der Gemeinderates der Gemeinde Obersulm, aktives Mitglied der freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Obersulm, ehrenamtlich Tätiger in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein Obersulms, ehrenamtlich tätig in einer sozialkaritativen Einrichtung Obersulms oder ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches einer Obersulmer Kirchengemeindeleitung zuzuordnen ist, tätig sind. Ein gewisser Zeitraum der Aufgabenerfüllung muss gegeben sein.

Der Ehrenamtsbegriff wird dabei auf eine Sonderaufgabe eingeeengt. Eine solche ist nicht durch die einfache Mitgliedschaft in einem ortsansässigen Verein gegeben, sondern beinhaltet z.B. Aufgaben wie Vorstand, Maschinist, Organist, Platzwart etc.. Ein entsprechender Nachweis durch die Vereinsführung ist beizufügen.

Verfahren bei Punktegleichheit:

- Die Anwendung einer „Härtefallklausel“, bei der sich der Gemeinderat vorbehält, eine abschließende Entscheidung nach im Vorhinein nicht benannten Kriterien zu treffen, ist nicht gestattet.
- Bei Punktegleichheit wird per Los entschieden.

5. Finanzierbarkeit

Voraussetzung ist, dass das auf dem Grundstück beabsichtigte Bauvorhaben von den Bewerbern und eventuellen Erwerbern finanziert werden kann. Mit der Abgabe des Bewerbungsformulars bestätigt der Bewerber, dass er eine aktuelle und belastbare Finanzierungsbestätigung für ein entsprechendes Bauvorhaben eines Kreditinstitutes vorlegen kann. Die Gemeinde Obersulm wird bei Zweifeln einer Finanzierbarkeit eine mögliche Finanzierung durch ein Kreditinstitut anfordern lassen. Ist nach dieser Einschätzung eine Finanzierung nicht gegeben, ist von der Annahme auszugehen, dass das geplante Vorhaben nicht vollzogen werden kann. In solchen Fällen muss der Bewerber weiterreichende Unterlagen zur Bestätigung, u.a. eine detaillierte Berechnung des finanzierenden Kreditinstitutes vorgelegt werden. Werden

diese Unterlagen nicht vorgelegt, wird sich die Gemeinde Obersulm vorbehalten, den Bewerber im weiteren Verfahren nicht mehr zu berücksichtigen.

6. Kaufpreis, Ablösesumme, Beiträge und Kosten

Die Grundsteuer und sonstige laufende öffentliche Abgaben für den Bauplatz trägt der Erwerber ab Besitzübergabe. Einmalige öffentliche Abgaben wie Erschließungskosten oder Kosten für naturschutzrechtlichen Ausgleich und sonstige Anliegerleistungen nach Baugesetzbuch, Kommunalabgabengesetz und den einschlägigen Ortssatzungen sind nicht rückständig, wofür die Gemeinde Obersulm garantiert.

Die Gemeinde Obersulm garantiert auch, dass der verkaufte Bauplatz voll erschlossen ist und Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch sowie die Kommunalabgaben nach dem Kommunalabgabengesetz und den einschlägigen örtlichen Satzungen für die erstmalige Erschließung als Baugelände bezahlt sind. Soweit darüber hinaus künftig einmalige öffentliche Abgaben für weitere Maßnahmen entstehen, trägt diese der Erwerber.

Weitere Kosten, die die innere Erschließung des Bauplatzes betreffen, wie auch Kosten für sonstige Versorgungsanschlüsse (z.B. Strom, Gas, Telekom) trägt der Bewerber. Das gleiche gilt für die Wasserversorgung und Abwasser.

7. Sicherung des Förderzwecks

Sicherungshypothek:

Der Erwerber hat einen zusätzlichen Kaufpreis in Höhe von 50 EUR/m² an die Gemeinde Obersulm zu zahlen, wenn

- a) das auf dem Vertragsgegenstand zu erstellende Wohngebäude nach Fertigstellung nicht 5 Jahre lang als Hauptwohnsitz von ihm selbst, seinem Ehegatten oder von Verwandten in gerader Linie bewohnt wird, oder
- b) er den Vertragsgegenstand innerhalb von 5 Jahren nach Fertigstellung des Wohngebäudes ohne schriftliche Zustimmung der Gemeinde veräußert.

Wiederkaufsrecht:

Die Gemeinde Obersulm behält sich an dem Vertragsgegenstand ein Wiederkaufsrecht für den Fall vor, dass

- a) der Erwerber den Grundbesitz nicht bis spätestens 31. Dezember 2030 entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bezugsfertig mit einem Wohnhaus bebaut hat, oder
- b) der Grundbesitz ohne schriftliche Zustimmung der Gemeinde weiterveräußert wird, bevor er bezugsfertig bebaut ist.

8. Inkrafttreten

Diese Vergaberichtlinie tritt mit Beschluss des Gemeinderates in Kraft.

Obersulm, den 25.02.2025

gez.

Björn Steinbach
Bürgermeister